

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO -  
BRINDISI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**101/2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 08/04/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

**Ilda Nasta**

CF: NSTLD167R56119C

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) via mihno 44

telefono: 0831652499

fax: 0831652499

email: [ildhrasta@libero.it](mailto:ildhrasta@libero.it)

PEC: [nasta.ilda@mgpec.eu](mailto:nasta.ilda@mgpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Ilda Nasta

Pagina 1 di 17

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a BRINDISI CONTRADA CONELLA CALONE, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto del compendio pignorato è sito in agro di Brindisi in C.da Conella Calone, in area agricola priva di urbanizzazioni, ed è costituito da un fabbricato a piano terra insistente su un suolo agricolo annesso alla abitazione, confinante con altro suolo agricolo di pertinenza. L'abitazione è isolata, ed è raggiungibile da strade vicinali accessibili dalla complanare alla S.S. 7 Brindisi-Mesagne e dalla S.C.16. Alla data del sopralluogo, cui non ha partecipato la parte debitrice perchè irrintracciabile, l'immobile risultava totalmente abbandonato ed allo stato rustico, con tracce di interventi edilizi incompleti; per quanto è stato possibile visionare, si compone di due corpi di fabbrica adiacenti di cui uno composto da due vani con ingresso da piazzale esterno, e l'altro da un ulteriore vano - non comunicante direttamente con quelli prima descritti - con ingresso dal medesimo piazzale. I soli vani ispezionati, aventi l'infisso principale aperto, sono quelli facenti parte del corpo di fabbrica di maggiori dimensioni ed hanno coperture piane ed altezza interna pari a 3.10 mt. Il locale adiacente non è invece accessibile perchè dotato di infisso chiuso con lucchetto, tuttavia il vano è stato ispezionato dall'esterno mostrando anch'esso una copertura piana e pareti intonacate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.10 mt. Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 366 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CONELLA CALONE 17/A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 13/12/2017 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Sede BRINDISI (BR) Repertorio \_\_\_\_\_ - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico \_\_\_\_\_ Reparto PI di BRINDISI in atti dal 14/12/2017
- foglio 107 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 6946, reddito agrario 17,94 €, reddito dominicale 19,73 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONELLA CALONE, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 13/12/2017 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Sede BRINDISI (BR) Repertorio \_\_\_\_\_ - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico \_\_\_\_\_ Reparto PI di BRINDISI in atti dal 14/12/2017

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

**A.1 terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 6946, reddito agrario 17,94 €, reddito dominicale 19,73 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONELLA CALONE, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 13/12/2017 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Sede BRINDISI (BR) Repertorio \_\_\_\_\_ - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. \_\_\_\_\_ Reparto \_\_\_\_\_



PI di BRINDISI in atti dal 14/12/2017



**B terreno agricolo** a BRINDISI CONTRADA CONELLA CALONE, della superficie commerciale di **5.435,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Il bene è costituito da terreno agricolo incolto in contrada Conella-Calone in agro di Brindisi, raggiungibile da strada vicinale e confinante con il bene CORPO A. Sul terreno è presente vegetazione sparsa spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 04, superficie 5435, reddito agrario 17,94 €, reddito dominicale 19,73 €, indirizzo catastale: contrada conella calone, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 13/12/2017 Pubblico ufficiale [redacted] Sede BRINDISI (BR) Repertorio [redacted] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico [redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal 14/12/2017

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea ,arboree: seminativo ,

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.491,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>6.946,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.295,37</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.295,37</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>08/04/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo i beni oggetto del compendio risultavano abbandonati, e la debitrice non rintracciabile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

tecnico incaricato: Ilda Nasta

Pagina 3 di 17



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/12/2017 a firma di notaio [redacted] ai nn. [redacted] Rep. di repertorio, iscritta il 14/12/2017 a BRINDISI ai nn. [redacted] a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 100000,00.

Importo capitale: 50000,00.

La formalità è riferita solamente a 1. Abitazione di tipo popolare, piano T, consistenza vani 3,5, Contrada Conella Calone. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 107 particella 366; 2. Terreno, consistenza are 54 centiare 35. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 107 particella 14; 3. Terreno, consistenza are 69 centiare 46. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 107 particella 15

### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/05/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE BRINDISI ai nn. [redacted] Rep. di repertorio, trascritta il 24/06/2024 a Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. [redacted] a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a 1. Abitazione di tipo popolare, piano T, consistenza vani 3,5, Contrada Conella Calone. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 107 particella 366; 2. Terreno, consistenza are 54 centiare 35. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 107 particella 14; 3. Terreno, consistenza are 69 centiare 46. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 107 particella 15

### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/12/2017),

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. Repertorio \_\_\_\_\_ di repertorio, trascritto il 14/12/2017 a Agenzia delle Entrate di BRINDISI ai nn. \_\_\_\_\_. Il titolo è riferito solamente a 1. Abitazione di tipo popolare, piano T, consistenza vani 3,5, Contrada Conella Calone. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 107 particella 366; 2. Terreno, consistenza are 54 centiare 35. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 107 particella 14; 3. Terreno, consistenza are 69 centiare 46. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 107 particella 15.  
Beni pervenuti da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
nata a \_\_\_\_\_

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di atto di donazione (dal 24/11/2007 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il \_\_\_\_\_ a firma di Notaio \_\_\_\_\_ ai nn. Repertorio \_\_\_\_\_ di repertorio, trascritto il 11/12/2007 a BRINDISI ai nn. \_\_\_\_\_. Il titolo è riferito solamente a 1. Abitazione di tipo popolare, piano T, consistenza vani 3,5, Contrada Conella Calone. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 107 particella 366; 2. Terreno, consistenza are 54 centiare 35. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 107 particella 14; 3. Terreno, consistenza are 69 centiare 46. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 107 particella 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/8 + 1/8 + 1/4, in forza di Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Brindisi (dal 29/10/2009 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il 29/10/2009 ai \_\_\_\_\_ di repertorio, trascritto il 10/11/2009 a Agenzia delle Entrate di BRINDISI ai nn. \_\_\_\_\_. Il titolo è riferito solamente a 1. Abitazione di tipo popolare, piano T, consistenza vani 3,5, Contrada Conella Calone. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 107 particella 366; 2. Terreno, consistenza are 54 centiare 35. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 107 particella 14; 3. Terreno, consistenza are 69 centiare 46. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 107 particella 15.

Ha fatto seguito rettifica al titolo emesso dal Tribunale di Brindisi il 07 gennaio 2014, Repertorio \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BRINDISI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08 aprile 2014 ai \_\_\_\_\_ di formalità dal signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_. Al signor \_\_\_\_\_ quanto d'interesse, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal \_\_\_\_\_ il 09 dicembre 1983, Repertorio \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BRINDISI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 gennaio 1984 ai \_\_\_\_\_ li formalità

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967. Nell'atto di proprietà sono stati indicati lavori per la sostituzione dei solai di copertura realizzati in virtù di Concessione per la Esecuzione di Lavori Edili rilasciata dal Comune di Brindisi in data \_\_\_\_\_

Con PEC del 14.03.25, acquisita dall'Ente con PROTOCOLLO GENERALE N° 0035949 del 17-03-2025, è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti (vedi allegato) per la visione della "Concessione per la Esecuzione di Lavori Edili rilasciata dal Comune di Brindisi in data 17 settembre 1992, n.5314 - FABBRICATO NCEU al foglio 107, particella 366 in ditta -DATO OSCURATO.

**In data 31.03.25, prot. n. 0041436 del 31-03-2025, con riferimento alla documentazione richiesta l'Ufficio Urbanistica del Comune di Brindisi ha comunicato di non avere trovato nulla negli**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



archivi comunali.

**Vista la mancanza di documentazione edilizia, lo stato legittimo dell'immobile è attestato dalle informazioni catastali (planimetria catastale del 16.09.2004, prot. n. BR0185295).**



#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adeguamento\_PRG\_lr\_56\_80\_delib\_adoz\_CC\_94\_2001, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le zona E sono regolamentate dalle NTA PRG Brindisi, Art. 48 - Norme particolari per la zona E.



Il titolo è riferito solamente al 1. Abitazione di tipo popolare, piano T, consistenza vani 3,5, Contrada Conella Calone. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 107 particella 366; 2. Terreno, consistenza are 54 centiare 35. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 107 particella 14; 3. Terreno, consistenza are 69 centiare 46. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 107 particella 15

#### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differente distribuzione interna (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

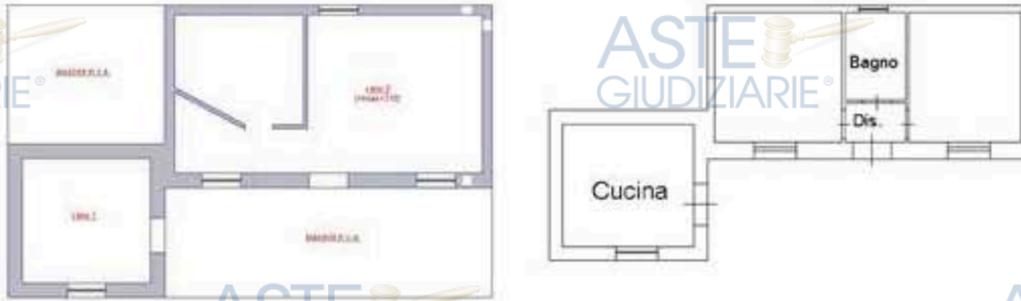
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a modifica distributiva tramezzi.

La conformità è stata rilevata mediante comparazione tra l'esistente e la planimetria catastale.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differente distribuzione interna dei tramezzi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Prat. catastale\_doc.fa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

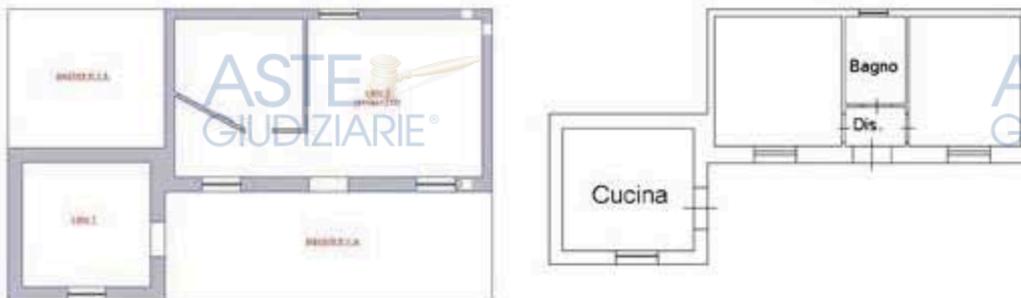
Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale\_doc.fa: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione di tipo popolare, piano T, consistenza vani 3,5,

Contrada Conella Calone. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 107 particella 366

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BRINDISI CONTRADA CONELLA CALONE  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BRINDISI CONTRADA CONELLA CALONE, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'immobile oggetto del compendio pignorato è sito in agro di Brindisi in C.da Conella Calone, in area agricola priva di urbanizzazioni, ed è costituito da un fabbricato a piano terra insistente su un suolo agricolo annesso alla abitazione, confinante con altro suolo agricolo di pertinenza. L'abitazione è isolata, ed è raggiungibile da strade vicinali accessibili dalla complanare alla S.S. 7 Brindisi-Mesagne e dalla S.C.16. Alla data del sopralluogo, cui non ha partecipato la parte debitrice perchè irrintracciabile, l'immobile risultava totalmente abbandonato ed allo stato rustico, con tracce di interventi edilizi incompleti; per quanto è stato possibile visionare, si compone di due cortipi di fabbrica adiacenti di cui uno composto da due vani con ingresso da piazzale esterno, e l'altro da un unltiore vano - non comunicante direttamente con quelli prima descritti - con ingresso dal medesimo piazzale. I soli vani ispezionati, aventi l'infisso principale aperto, sono quelli facenti parte del corpo di fabbrica di maggiori dimensioni ed hanno coperture piane ed altezza interna pari a 3.10 mt. Il locale adiacente non è invece accessibile perchè dotato di infisso chiuso con lucchetto, tuttavia il vano è stato ispezionato dall'esetrno mostrando anch'esso una copertura piana e pareti intonacate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.10 mt. Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 366 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CONELLA CALONE 17/A, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Atto del 13/12/2017 Pubblico ufficiale [redacted] Sede BRINDISI (BR) Repertorio [redacted] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal 14/12/2017
- foglio 107 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 6946, reddito agrario 17,94 €, reddito dominicale 19,73 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONELLA CALONE, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Atto del 13/12/2017 Pubblico ufficiale CORRADO GIANANDREA Sede BRINDISI (BR) Repertorio [redacted] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [redacted] Reparto PI di BRINDISI in atti dal 14/12/2017

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BRINDISI). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile oggetto del compendio pignorato è sito in agro di Brindisi in C.da Conella Calone, in area agricola raggiungibile da strade vicinali, ed è costituito da un fabbricato a piano terra che insiste su un terreno agricolo annesso alla abitazione, confinante con altro terreno agricolo di proprietà - anch'essi oggetto di pignoramento. L'abitazione è isolata, ed alla data del sopralluogo risultava in totale stato di abbandono e degrado e priva di finiture ed impianti. Sia sul prospetto principale che su quello laterale-posteriore sono presenti due piazzali antistanti il fabbricato, realizzati in c.a con massetto in più punti degradato e disconnesso e/o addirittura sollevato rispetto alla quota terreno circostante, in condizioni tali da rendere difficile l'accesso alla abitazione. L'immobile si compone di due corpi di fabbrica comprendenti rispettivamente due vani e un locale, non comunicanti tra loro ed aventi accessi separati dal piazzale esterno. I due vani ispezionabili, in stato di totale abbandono, sono stati oggetto di lavori di ristrutturazione lasciati incompleti, sono privi di impianti e di infissi (quelli presenti sono in pessimo stato di manutenzione) ed hanno inferriate in corrispondenza delle aperture, sono parzialmente privi di intonaco interno e privi di pavimentazione; il locale non accessibile è

ASTE  
GIUDIZIARIE®

chiuso con inferriate e porta in ferro. Il fabbricato, nella parte ispezionabile, è privo di impianti elettrico ed idrico-fognante.

Il terreno che circonda il fabbricato ha superficie di circa 6949 mq, è anch'esso in stato di abbandono ed incolto con presenza di vegetazione spontanea ed alberi. E' privo di recinzioni lungo il perimetro, e confina con strada interpodereale - che serve tutti i terreni agricoli circostanti - con altro terreno agricolo di proprietà della debitrice (anch'esso oggetto del compendio pignorato), e con suoli agricoli di altre proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato	56,00	x	100%	=	56,00
<b>Totale:</b>	<b>56,00</b>				<b>56,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 15 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 04, superficie 6946, reddito agrario 17,94 €, reddito dominicale 19,73 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONELLA CALONE, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 13/12/2017 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Sede BRINDISI (BR) Repertorio \_\_\_\_\_ - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. \_\_\_\_\_ (parto PI di BRINDISI in atti dal 14/12/2017

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO	6946,00	x	100%	=	6.946,00
<b>Totale:</b>	<b>6.946,00</b>				<b>6.946,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

tecnico incaricato: Ilda Nasta

Pagina 10 di 17

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/12/2017

Fonte di informazione: notaio

Descrizione: abitazione con circostante terreno

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie: 1238

Prezzo: 68.000,00 pari a 52,55 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/03/2025

Fonte di informazione: OMI Brindisi

Descrizione: ville e villini in zona agricola

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione della superficie commerciale del bene, secondo quanto indicato dalla norma ex UNI 1075 e DPR 138/98, è stata effettuata secondo il criterio di stima sinteticocomparativo, computando le superfici coperte e di pertinenza come di seguito descritto:

- 100% delle superfici calpestabili, comprensive di murature ed elementi strutturali interni portanti e non portanti;
- 100% delle superfici delle pareti perimetrali esterne;
- 50% delle superfici dei muri di confine con altra proprietà;
- 60% superfici di verande e locali tecnici;
- 35% dei balconi, delle terrazze, dei patii e porticati coperti;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 10% aree di pertinenza esterne;
- 50% vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione e distribuzione interna degli ambienti nell'immobile, allo spessore delle superfici esterne (la cui superficie totale non deve comunque eccedere il 30% di quella coperta), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che ne caratterizzano il livello di qualità ambientale.

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
abitazione	mq 56	1,00	56,00 mq
terreno agricolo	mq 6946	1,00	6946,00 mq

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso



l'ubicazione, gli standard urbanistici della zona, la superficie ed esposizione dell'alloggio, le caratteristiche strutturali, lo stato di conservazione dell'immobile, la qualità e lo stato di manutenzione degli impianti, degli infissi, dei pavimenti e rivestimenti e l'urbanizzazione dell'area su cui sorge. Tutto ciò premesso, si procede alla determinazione dell'attuale prezzo per metro quadrato che consentirà, attraverso correzioni ed elaborazioni successive, la definizione del valore finale del bene.

Dai valori riportati dagli operatori specializzati operanti sul territorio, comparati con i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene applicabile una quotazione media di mercato:

- per abitazioni rurali di tipo economico presenti nella zona, pari a 850,00 €/mq.
- per i terreni agricoli categoria seminativo 1,40 €/mq (14.000,00 €/ha).

Si determinano ora i coefficienti correttivi relativi all'immobile:

#### COEFFICIENTI ESTERNI

Posizione, collegamenti, esposizione: -----> 1

Coefficiente stato di possesso: libero -----> 1

Coefficiente di livello del piano: Piano T -----> 1

Coefficienti di età, qualità e stato d'uso: antecedente 1967, stato di conservazione e manutenzione pessimo -----> 0,4

#### COEFFICIENTI IMPIANTI TECNOLOGICI

Predisposizione Impianto termico e gas: assente

Impianto idrico-fognante: assente

Impianto elettrico: assente

COEFFICIENTE CORRETTIVO (arrotondato) 0,40

Considerando la tipologia di fabbricato, la posizione nel contesto urbano, l'esposizione, la vetustà, le finiture, gli impianti tecnologici e lo stato di possesso, si applicherà un coefficiente correttivo pari 0,10

Calcolo del valore totale del bene con adeguamenti e correzioni della stima:

	Valore unitario	Sup. Commerciale	Valore Stima	Coeff. correttivo	Valore
commerciale FABBRICATO	850,00 €/mq	56 mq	47.600,00 €		
0,40	19.040,00 €	TERRENO	1,40 €/mq	6.946 mq	
<b>9.724,40 €</b>	1,00	<b>9.724,40 €</b>			

**TOTALE**

**57324,40 €**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**57.324,40**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario (15%)	-8.598,66
abbattimento coeff. correttivo abitazione	-28.560,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 20.165,74**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€ 20.165,74**

BENI IN BRINDISI CONTRADA CONELLA CALONE

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a BRINDISI CONTRADA CONELLA CALONE, della superficie commerciale di **5.435,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene è costituito da terreno agricolo incolto in contrada Conella-Calone in agro di Brindisi, raggiungibile da strada vicinale e confinante con il bene CORPO A. Sul terreno è presente vegetazione sparsa spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 14 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 04, superficie 5435, reddito agrario 17,94 €, reddito dominicale 19,73 €, indirizzo catastale: contrada conella calone, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 13/12/2017 Pubblico ufficiale [ ] Sede BRINDISI (BR) Repertorio [ ] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico [ ] Reparto PI di BRINDISI in atti dal 14/12/2017

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea, arboree: seminativo,



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BRINDISI). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è costituito da terreno agricolo incolto in contrada Conella-Calone in agro di Brindisi, raggiungibile da strada vicinale e confinante con il bene CORPO A, dal quale è separato da strada vicinale. Sul terreno è presente vegetazione sparsa spontanea.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	5.435,00	x	100%	=	5.435,00
<b>Totale</b>	<b>5.435,00</b>				<b>5.435,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1:

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Descrizione: terreno agricolo zona agraria 3  
 Indirizzo: contrada conella calone  
 Superfici principali e secondarie: 5435

tecnico incaricato: Ilda Nasta

Pagina 14 di 17



Superfici accessorie:

Prezzo: 3.587,10 pari a 0,66 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione della superficie commerciale del bene, secondo quanto indicato dalla norma ex UNI 1075 e DPR 138/98, è stata effettuata secondo il criterio di stima sinteticocomparativo.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
terreno agricolo	mq 5435	1	5435,600 mq



Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o simili. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, gli standard urbanistici della zona, la superficie ed esposizione, le caratteristiche delle colture, la qualità e lo stato di manutenzione degli impianti. Tutto ciò premesso, si procede alla determinazione dell'attuale prezzo per metro quadrato che consentirà, attraverso correzioni ed elaborazioni successive, la definizione del valore finale del bene.

Dai valori riportati dagli operatori specializzati operanti sul territorio, comparati con i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene applicabile una quotazione media di mercato:

- per i terreni agricoli categoria seminativo 1,40 €/mq (14000,00 €/ha).

Calcolo del valore totale del bene con adeguamenti e correzioni della stima:

Valore unitario di stima	Superficie Commerciale	Valore di Stima	Coeff. correttivo
1,00	8.152,50 €	5.435 mq	8.152,50 €



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.152,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario (15%)	-1.222,88



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.929,63**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.929,63**



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di BRINDISI, agenzie: Idealista, Trovit, Tecnocasa, Studio Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

tecnico incaricato: Ilda Nasta

Pagina 15 di 17





conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,00	6.946,00	20.165,74	20.165,74
B	terreno agricolo	5.435,00	0,00	6.929,63	6.929,63
				<b>27.095,37 €</b>	<b>27.095,37 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Corpo A (abitazione con terreno agricolo di pertinenza individuato nel NCT alla p.lla 15) ed il corpo B (terreno agricolo individuato nel NCT alla p.lla 14) possono considerarsi come beni distinti comodamente divisibili.

La QUOTA A - corpo A, nel NCEU fgl. 107 p.lla 366 e NCT fgl. 107 p.lla 15) può essere composta da abitazione con terreno di pertinenza (su cui insiste).

La QUOTA B - corpo B, nel NCT fgl. 107 p.lla 14 - può essere composta da terreno agricolo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€ 1.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 25.295,37**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 25.295,37**

data 08/04/2025

tecnico incaricato: Ilda Nasta

Pagina 16 di 17



il tecnico incaricato  
Ilda Nasta

